

## Jihad Ekonomi dalam Perbankan Islam : Tinjauan Terhadap *Musharakah Mutanaqisah* sebagai instrumen pembiayaan perumahan secara Islam<sup>1</sup>

Oleh

Fuadah Binti Johari<sup>2</sup> (fuadah@perdana.um.edu.my)

Abdul Hadi Bin Ismail<sup>3</sup> (ahismail83@yahoo.co.uk)

Sollehudin Bin Mohd Shuib<sup>4</sup> (solleh83@perdana.um.edu.my)

*Artikel ini membincangkan tentang senario ekonomi Islam di Malaysia khusus terhadap sistem Perbankan Islam. Jihad ekonomi dilihat sebagai usaha berterusan dan kesungguhan dalam merealisasikan sistem ekonomi Islam sesuai dengan fitrahnya dalam memenuhi tuntutan maqasid syari'ah. Perbincangan lebih berkisar kepada takrifan jihad ekonomi dan instrumen Musharakah Mutanaqisah secara sepintas lalu. Akhirnya Musharakah Mutanaqisah dicadangkan sebagai produk alternatif kepada produk pembiayaan di dalam sistem perbankan Islam di Malaysia dan dilihat sebagai usaha jihad dalam memperkembangkan instrumen-instrumen perbankan berteraskan konsep Islam.*

### Pengenalan

Konsep jihad dalam al-Quran merupakan satu perkara penting yang perlu difahami oleh seluruh umat Islam secara mendalam. Pemahaman tentang jihad bakal mencorak serta menentukan status dan kredibiliti agama Islam dan penganut-penganutnya. Pemahaman ini juga bertujuan untuk menghapuskan segala keraguan golongan tertentu yang cuba memaparkan unsur negatif berhubung dengan persoalan ini. Jihad ekonomi mula dititik beratkan oleh Perdana Menteri Malaysia pada pertengahan tahun 2006 untuk menjayakan pelaksanaan Rancangan Malaysia kesembilan<sup>5</sup>. Untuk mencapai matlamat tersebut, kertas kerja ini cuba mengupas jihad ekonomi dalam bidang perbankan Islam di Malaysia khusus terhadap instrumen *Musharakah Mutanaqisah* sebagai instrumen pembiayaan perumahan secara Islam.

---

<sup>1</sup> Kertas kerja ini akan dibentangkan di Seminar *International Conference, Islamic Economy and Social Justice : Reinforcing Equity For The Common Well-Being*, di Kediri Indonesia, anjuran Jabatan Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN), Kediri, Indonesia pada 25-26 Julai 2008

<sup>2</sup> Fuadah Johari adalah Fellow SLAI (Skim Latihan Akademik IPTA (Institut Pengajian Tinggi Awam)) dan pelajar sepenuh masa Doktor Falsafah dalam bidang Percukaian Perbandingan di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

<sup>3</sup> Abdul Hadi Ismail adalah Pengurus Dza Smart Tech Integrated dan pelajar Sarjana Syariah di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Universiti Malaya.

<sup>4</sup> Sollehudin bin Shuib adalah Fellow SLAI (Skim Latihan Akademik IPTA (Institut Pengajian Tinggi Awam)) dan pelajar sepenuh masa Doktor Falsafah dalam bidang Perbankan di Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

<sup>5</sup> Mustafa Kamal Basri dan Fauzi Jaafar, 'Jihad ekonomi Melayu Perlu dijadikan misi nasional ke arah memajukan bangsa - PM', *Utusan Malaysia*, 7/6/2006, h. 1



## Jihad Ekonomi<sup>6</sup>

Perkataan jihad berasal daripada perkataan Arab *Jihadun*. Kata dasarnya ialah *jahada* yang bererti berusaha keras atau bersungguh-sungguh. Daripada perkataan jihad ini, timbul beberapa perkataan lain dalam bahasa Arab, iaitu *ajhada*, bererti membebani lebih daripada kekuatannya dan *ijtihad* bermaksud bekerja dengan bersungguh-sungguh<sup>7</sup>.

Berhubung dengan definisi ini, Ibn Durayd berpendapat bahawa perkataan jihad membawa maksud bersungguh-sungguh, sementara Ibn Faris menegaskan maksudnya berusaha dengan tekun dan gigih. Al-Fairuzabadi berpendapat perkataan jihad sekiranya dibaca dengan *juhd*, bermaksud pengerahan. Dengan kata lain, jihad dilihat terarah kepada pengerahan tenaga oleh seseorang dengan segala daya usaha dan kekuatan untuk mencapai matlamat yang diinginkan. Jika dibaca dengan *al-jahd* maksudnya kesusahan, kepenatan dan kejerihan dalam erti kata kesanggupan seseorang menghadapi kesukaran dan kesusahan untuk mencapai suatu tujuan. Ibn Manzur pula berpendapat kata dasar jihad membawa erti *al-thaqah* atau kekuatan yang bermaksud penggembelangan tenaga untuk menempuh kesukaran. Al-Alusi mentakrifkan jihad dengan maksud bersungguh-sungguh dan berusaha keras melawan perkara yang bertentangan dengan kehendak Allah<sup>8</sup>.

Ekonomi Islam pula adalah suatu ilmu yang berteraskan syariah bagi melindungi ketidakadilan dalam pemerolehan dan penggunaan sumber alam. Ekonomi Islam juga bertindak memenuhi keperluan manusia untuk melaksanakan tanggungjawab terhadap Allah dan masyarakat keseluruhannya<sup>9</sup>.

Oleh yang demikian, secara ringkas perkataan jihad ekonomi bermaksud mengerah seluruh tenaga dan kekuatan untuk mencapai satu matlamat yang diharapkan sama ada baik atau buruk dalam melindungi ketidakadilan dalam pemerolehan dan penggunaan sumber alam. Manakala matlamat akhir segala aktiviti manusia khususnya dari perspektif ekonomi adalah untuk mencapai kejayaan dan kebahagiaan di dunia dan di akhirat

## Musharakah Mutanaqisah Suatu Tinjauan

*Musharakah Mutanaqisah* adalah merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang wujud di dalam perbendaharaan sistem muamalah Islam. Secara umumnya, *Musharakah Mutanaqisah* bermaksud suatu bentuk perkongsian apabila salah satu rakan kongsi berjanji untuk membeli bahagian pemilikan rakan kongsi yang lain sehingga ia memiliki sepenuhnya objek perkongsian<sup>10</sup>.

Konsep musharakah mutanaqisah ialah satu konsep perkongsian menurun, berkurangan dan berakhir dengan pemilikan. *Musharakah* dari segi bahasanya adalah berasal dari bahasa Arab yang kata

<sup>6</sup> Fuadah Johari dan Khairul Hamimah Mohammad Jodi (2006), "Perlaksanaan Jihad Ekonomi: Tinjauan dari Sudut Sikap Menurut Perspektif Islam", *Prosiding Persidangan Kebangsaan Industri Kecil dan Sederhana Universiti Utara Malaysia (UUM)* : hh. 9-20

<sup>7</sup> Mustaffa Abdullah (2005), *Jihad dalam al-Quran*, KL: Universiti Malaya, h. 1

<sup>8</sup> *Ibid*, hal 2

<sup>9</sup> Amini Amir Abdullah (1997), *Tamadun Islam*, Serdang: UPM, hal 64

<sup>10</sup> Bank Negara Malaysia (2007), *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia, ms 59.



dasarnya ialah *sharika*. *Sharika* atau *sharikhah* bermaksud bersekutu ia dengan dia, berkongsi ia, bersama-sama berniaga ia.<sup>11</sup> *Mutanaqisah* pula berasal dari kata dasar *naqasa*. *Naqasa* bermaksud kurang ia, mengecil ia atau sedikit ia.<sup>12</sup> *Mutanaqisah* pula bermaksud terus berkurangan secara timbal balik.<sup>13</sup>

Musharakah Mutanaqisah dari segi istilah pula membawa maksud satu konsep akad pensyarikatan, iaitu pihak pembiaya yang merupakan antara rakan kongsi, memberi hak kepada rakan kongsinya yang lain memiliki aset dengan sekali atau beberapa kali bayaran iaitu secara beransur-ansur, berdasarkan syarat-syarat yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak.<sup>14</sup> Dengan ini musharakah mutanaqisah adalah suatu kontrak *musharakah* yang dibentuk dalam suatu struktur kontrak yang menentukan perpindahan hakmilik dari suatu pihak kepada pihak yang lain hingga berakhir dengan pemilikan sepenuhnya pihak yang menerima pindahan hakmilik<sup>15</sup> (pihak yang dibiaya).

Menurut Ali Haji Baharum (1991)<sup>16</sup>, *Musharakah Mutanaqisah* adalah kontrak perkongsian di antara dua pihak ke atas sesuatu barangan tertentu. Ia berlaku apabila satu pihak tidak mempunyai wang yang cukup untuk membeli sesuatu barangan berseorangan, lalu memerlukan rakan kongsi lain bagi membantunya. Justeru itu ia bermula dengan penentuan peratus saham tertentu daripada pihak-pihak terlibat. Kecil atau besar saham pihak-pihak yang berkongsi itu tidak penting. Musharakah ini hendaklah ditamatkan pada satu jangka masa tertentu yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Justeru itu satu pihak tersebut hendaklah dibenar menambah sahamnya dengan cara membeli saham anggota kongsi sehingga akhirnya akan sampai ke satu peringkat dia menguasai semua saham tersebut. Ketika itu barangan tersebut sepenuhnya menjadi miliknya dan perkongsian ditamatkan. Kontrak musharakah mutanaqisah juga dikenali sebagai syarikat yang diakhiri dengan pemilikan sepenuh kepada satu pihak atau *partnership leading to ownership*.<sup>17</sup>

Instrumen pembiayaan secara Islam menggunakan prinsip *Musharakah Mutanaqisah* telah dilaksanakan dengan jayanya oleh beberapa institusi yang menawarkan perkhidmatan perbankan Islam di seluruh dunia termasuklah di United Kingdom, Amerika Syarikat dan Pakistan<sup>18</sup>. Kini, industri perbankan

<sup>11</sup> Dr Sheikh Haji Muhammad Idris Abdul Rauf al-Marbawi (1990), *Kamus Idris al-Marbawi*, juz 1, Kuala Lumpur : Penerbit DARUFIKIR, h. 320.

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 341.

<sup>13</sup> Dr. Abdul Rashid Haji Dail (1994), *Bank Islam*, c. 1, Selangor : Pustaka Rashfa dan Anak-Anak Sdn. Bhd., h. 140.

<sup>14</sup> Suruhanjaya Sekuriti (2006), *op. cit.*, h. 16. Muhammad Solah Muhammad al-Sawi (1990), *Musykil al-Istithmar fi al-Bunuk al-Islamiyyah*, Kaherah : Dar al-Wafa', h. 619.

<sup>15</sup> Dr. Abdul Rashid Haji Dail (1994), *op. cit.*, h. 140.

<sup>16</sup> Dr. Moh Ali Haji Baharum (1991), *Masalah Perumahan, Penyelesaiannya Menurut Perspektif Islam*, c. 2, Petaling Jaya : Dewan Pustaka Islam, h. 91.

<sup>17</sup> *Ibid*.

<sup>18</sup> Salahuddin Ahmed (2006), *Islamic Banking, Finance and Insurance A Global Overview*, Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, ms 407, Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak (2005), "Islamic Home Financing through *Musharakah Mutanaqisah* and *al-Bay' Bithaman Ajil* Contracts: A Comparative Analysis", *Review of Islamic Economics*, Vol. 9, No. 2, ms 17-20.

Di United Kingdom, terdapat beberapa institusi kewangan yang menawarkan produk pembiayaan perumahan menggunakan prinsip seumpama ini. Antaranya adalah HSBC Amanah, Arab Banking Corporation (ABC), United National Bank, Lloyds TSB dan Islamic Bank of Britain. Secara umumnya, majoriti institusi kewangan di sana memilih untuk menggunakan konsep *Musharakah Mutanaqisah* berbanding beberapa konsep lain yang diharuskan seperti *Ijarah* dan *Murabahah*.

HSBC Amanah sebagai contoh telah mula menawarkan produk pembiayaan hartanah yang berteraskan Syariah bermula tahun 2003. Konsep yang digunapakai ialah konsep *Ijarah*. Walau bagaimanapun, HSBC telah beralih kepada konsep *Musharakah Mutanaqisah* setelah melihat konsep tersebut memberikan keyakinan yang optimum di kalangan para pelanggan. <http://www.hsbcamanah.co.uk/1/2/personal/travel-international/hsbc-amanah/amanah-home-finance;jsessionid=0000YSzGHHLsFbXgWEgB TYObLN:12c58nvti>, 30 Jun 2008, <http://www.guardian.co.uk/money/2008/jun/29/mortgages.islam>, 30 Jun 2008.



Islam tanahair mula menunjukkan minat dan kecenderungan terhadap pendekatan tersebut terutamanya setelah pasaran tempatan ditembusi oleh beberapa institusi kewangan Islam antarabangsa yang berprestij seperti Al Rajhi Banking & Investment Corporation,<sup>19</sup> Kuwait Finance House<sup>20</sup> dan Asian Finance Bank.<sup>21</sup> Beberapa institusi perbankan di Malaysia seperti Kumait Finance House (Malaysia) Berhad, Citibank,<sup>22</sup> Maybank Islamic,<sup>23</sup> dan RHB Islamic Bank<sup>24</sup> dilihat telah mula menawarkan produk pembiayaan

---

Manakala Lloyds TSB dengan kerjasama Arab Banking Corporation (ABC) telah menawarkan produk pembiayaan perumahan secara Islam menggunakan konsep *Musharakah Mutanaqisah* (Alburaq Home Finance) pada Mac 2005. Pada peringkat permulaan, produk tersebut hanya ditawarkan melalui beberapa buah cawangan terpilih sahaja. Namun, setelah mendapat sambutan yang memberangsangkan, Lloyds TSB memperluaskan lagi penawaran produk tersebut di beberapa cawangannya yang lain di seluruh United Kingdom. Sila rujuk: <http://www.alburaq.co.uk/index.asp>, 15 Jun 2008, [http://www.mediacentre.lloydstsb.com/media/pdf/irmc/mc/press\\_releases/2005/march/islamic\\_home\\_finance.pdf](http://www.mediacentre.lloydstsb.com/media/pdf/irmc/mc/press_releases/2005/march/islamic_home_finance.pdf), 15 Jun 2008 dan <http://www.guardian.co.uk/money/2005/sep/07/islamicfinance.lloydstsbgroup>, 15 Jun 2008.

Dalam masa yang sama, pasaran pembiayaan Islam telah mencatatkan perkembangan yang begitu positif dengan purata pertumbuhan sebanyak 68% setiap tahun bermula tahun 2000. Manakala dalam satu kajian yang dijalankan oleh Datamonitor, pasaran pembiayaan Islam dianggarkan berupaya mencecah GBP 1.4 billion menjelang tahun 2009. dan <http://klbs.com.my/Pdf/IFD1.pdf>, 15 Jun 2008, ms 2-3.

Di Pakistan, Meezan Bank dalam laporan tahunan 2007 mendedahkan bahawa produk pembiayaan perumahan secara *Musharakah Mutanaqisah* (Meezan Bank's EasyHome) telah menunjukkan peningkatan yang memberangsangkan sejak pelancarannya pada Disember 2003. Pada tahun 2004, jumlah pembiayaan yang dikeluarkan adalah sebanyak Rs. 677 juta manakala pada tahun 2007 adalah sebanyak Rs. 3.158 juta. Ianya merupakan suatu petanda kejayaan produk tersebut menembusi pasaran di mana peningkatan sebanyak 366% dapat dicapai dalam masa 4 tahun pelancarannya. Laporan ini juga menyatakan bahawa peratusan pembiayaan secara *Murabahah* sudah mula menurun setelah penekanan terhadap konsep-konsep pembiayaan seperti *Musharakah Mutanaqisah* dan *Ijarah* diberikan keutamaan secara berperingkat-peringkat. Sila rujuk: <http://www.meezanbank.com/upload/annualReport2007.pdf>, 15 Jun 2008, ms 37, 54 dan 82.

<sup>19</sup> Al Rajhi Banking & Investment Corporation adalah merupakan bank Islam yang terbesar di dunia dengan modal berbayar sebanyak SR2.5 billion. Institusi kewangan tersebut berpangkalan di Riyadh serta mempunyai 6 pusat pentadbiran bahagian, 500 cawangan di seluruh pelusuk Arab Saudi, 1 pusat pentadbiran di London serta tersenarai di dalam "Saudi Stock Market". Pada 14 Oktober 2004, ianya telah berjaya memperolehi kelulusan daripada Bank Negara Malaysia untuk menjalankan operasinya di Malaysia secara tidak langsung merupakan operasi pertama bank tersebut di luar Arab Saudi. Salahuddin Ahmed (2006), *op. Cit.* ms 104, Laporan Prestasi Dasar Luar Malaysia, 2004-2007, ms 4 di: <http://www.kln.gov.my/prestasi/laporanprestasiKLN.pdf>, 2 Mei 2008.

<sup>20</sup> Kuwait Finance House adalah merupakan antara institusi perbankan Islam yang terbesar di dunia dengan aset bernilai US\$10.1 billion. Selain tersenarai di dalam "Kuwait Stock Exchange", ianya mempunyai beberapa anak syarikat di Malaysia dan Turki serta beberapa usahasama gabungan di Bahrain, Kuwait dan Emiriah Arab Bersatu. Salahuddin Ahmed (2006), *op. Cit.* ms 137-138.

<sup>21</sup> Asian Finance Bank adalah merupakan sebuah bank yang dimiliki oleh beberapa pelabur terkemuka daripada Timur Tengah. 70% daripada sahamnya dimiliki oleh Qatar Islamic Bank yang merupakan institusi perbankan Islam terbesar di Qatar. Selain tersenarai di dalam "Qatar Stock Exchange", ianya mempunyai beberapa anak syarikat di Bahrain, United Kingdom, Malaysia dan Lubnan. *Ibid.*, ms 147-148. Sila rujuk: [http://www.asianfinancebank.com/corporate/overview/corporate\\_shareholders.html](http://www.asianfinancebank.com/corporate/overview/corporate_shareholders.html), 2 Mei 2008, untuk mengetahui maklumat lanjut tentang pemegang-pemegang saham Asian Finance Bank Berhad.

<sup>22</sup> Citibank telah melancarkan produk pembiayaan perumahan terbarunya menggunakan prinsip *Musharakah Mutanaqisah* yang dinamakan sebagai *Home Partner-i* pada 6 Mac 2007. Pelancaran tersebut dilihat sebagai yang terawal mendahului institusi-institusi perbankan yang lain. Sila rujuk: <http://www.citi.com/citigroup/press/2007/070306c.htm>, 2 Mei 2008 untuk kenyataan akhbar dan [http://www.citibank.com.my/APPS/portal/genericLoadPage.do?tabNo=9&htmlPageName=/prod/det/islamic\\_home\\_partner.htm](http://www.citibank.com.my/APPS/portal/genericLoadPage.do?tabNo=9&htmlPageName=/prod/det/islamic_home_partner.htm), 2 Mei 2008 untuk maklumat produk.

<sup>23</sup> Pada 12 September 2007, Maybank telah melancarkan beberapa produk terbarunya termasuklah *HomeEquity-i* dan *ShophouseEquity-i*. Kedua-dua produk tersebut menggunakan prinsip *Musharakah Mutanaqisah* dalam menawarkan perkhidmatan pembiayaan kepada para pelanggan. Sila rujuk: [http://www.maybank2u.com.my/corporate/press\\_release/2007/120907.shtml](http://www.maybank2u.com.my/corporate/press_release/2007/120907.shtml), 2 Mei 2008 untuk kenyataan akhbar



menggunakan prinsip *Musharakah Mutanaqisah* bagi menggantikan prinsip terdahulu seperti *Bay' Bithaman Ajil* terutamanya yang melibatkan pembiayaan perumahan.

#### **Pembentukan Konsep Musharakah Mutanaqisah Berasaskan Konsep Hibrid**

Hibrid mengikut Kamus Dewan bermaksud kacukan, sesuatu yang dihasilkan dengan mencantumkan dua jenis benda yang lain (seperti kacukan ke atas tumbuhan dan binatang). Ianya juga membawa maksud kombinasi, sifat sistem yang terbentuk daripada gabungan beberapa teknologi yang berlainan.<sup>25</sup> Tujuan proses hibrid ini dilakukan antara lain ialah bagi menghasilkan sesuatu yang lebih baik.

Dalam perenggan ini akan dibahaskan bagaimana berlakunya proses hibrid dalam kontrak *Musharakah Mutanaqisah* atau bagaimana proses kacukan prinsip dilakukan dalam membentuk konsep musharakah mutanaqisah. *Musharakah Mutanaqisah* melibatkan 3 prinsip utama iaitu *sharikah*, *ijarah* dan *al-bay'*. Prinsip-prinsip ini dikombinasi dalam satu akad membentuk kontrak musharakah mutanaqisah. Elemen pemasukan syarat tambahan dimasukkan bagi memastikan musharakah mutanaqisah ini mencapai objektifnya iaitu pembiayaan. Syarat tambahan di sini ialah kedua-dua pihak yang berkontrak berjanji untuk memetri ketiga-tiga kontrak tersebut melalui cara diharuskan syarak.

Syarikat berasaskan kontrak *Musharakah Mutanaqisah* ini mengandungi unsur-unsur yang aspek hukumnya tidak bercanggah dengan syarak. Unsur-unsur tersebut ialah:<sup>26</sup>

- i. *Sharikah al-'Inan* (perkongsian membeli sesuatu aset antara bank dan pelanggan)
- ii. Janji daripada bank untuk menyewakan (*ijarah*) bahagiannya kepada rakan kongsi sepanjang tempoh pembiayaan.
- iii. Janji daripada bank untuk menjual (*al-bay'*) kesemua atau sebahagian sahamnya dalam syarikat.

Berdasarkan konsep hibrid ini, diharapkan ahli-ahli dalam bidang perbankan dan kewangan Islam ini dapat memikirkan bagaimana untuk membentuk lebih banyak kontrak-kontrak muamalat Islam secara hibrid. Ini antara lain bertujuan supaya produk-produk perbankan dan kewangan Islam yang dihasilkan dapat terus bersaing dengan produk-produk yang perbankan konvensional yang sedia menguasai pasaran. seterusnya dapat menghindarkan umat Islam dari terus terjebak dengan unsur-unsur riba.

#### **Aplikasi Kontrak Musharakah Mutanaqisah**

Kontrak *Musharakah Mutanaqisah* ini antaranya boleh digunakan oleh institusi perbankan Islam dalam membiayai aset tetap seperti pembiayaan perumahan, pembiayaan kenderaan dan pembiayaan membeli mesin. Dalam pembiayaan perumahan (rumah siap untuk diduduki), 2 pihak berkongsi membeli sebuah rumah secara bersama, kemudian satu pihak berjanji untuk menjual bahagiannya kepada rakan kongsi yang satu lagi sehingga rumah tersebut menjadi milik satu pihak sahaja secara sekali bayar atau beransur-ansur. Dalam tempoh perkongsian tersebut, salah seorang rakan kongsi akan menyewa rumah tersebut untuk kegunaannya. Penyewa di sini ialah rakan kongsi yang akhirnya memiliki secara penuh rumah tersebut setelah membeli bahagian rakan kongsi yang satu lagi.

---

dan [http://www.maybank2u.com.my/maybankislamic/products\\_services/personal/home\\_equity.shtml](http://www.maybank2u.com.my/maybankislamic/products_services/personal/home_equity.shtml), 2 Mei 2008 untuk maklumat produk.

<sup>24</sup> Manakala pada 22 November 2007, RHB Islamic Bank pula menyusul dengan melancarkan produk pembiayaan terbaru yang menggunakan prinsip yang sama yang dikenali sebagai *Equity Home Financing-i*. Sila rujuk: [http://www.rhb.com.my/press\\_release/2007/11-22.shtml](http://www.rhb.com.my/press_release/2007/11-22.shtml), 2 Mei 2008 untuk kenyataan akhbar dan <http://www.rhbislamicbank.com.my/index.asp?fuseaction=financing.main>, 2 Mei 2008, untuk maklumat produk.

<sup>25</sup> Kamus Dewan Edisi Keempat (2005), c. 4., Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka.

<sup>26</sup> Ab. Mumin Ab. Ghani (1999), *op. cit.*, h 391. Suruhanjaya Sekuriti (2006), *op. cit.*, h. 17.



Menurut BNM pula, modus operandi *Musharakah Mutanaqisah* ke atas pembiayaan aset adalah seperti berikut:<sup>27</sup>

- i. Pelanggan yang ingin membeli aset akan menemui bank untuk mendapatkan pembiayaan.
- ii. Bank dan pelanggan menandatangani perjanjian *Musharakah* untuk sama-sama berkongsi membeli aset berdasarkan nisbah perkongsian yang dipersetujui bersama. Kadar perkongsian adalah bergantung kepada jumlah perbelanjaan yang dikeluarkan biasanya (90 : 10) antara bank dan pelanggan.
- iii. Pelanggan membayar deposit yang merupakan jumlah 10% daripada sumbangan dalam perkongsian.
- iv. Pelanggan akan membayar sewa aset (rumah) kepada bank berasaskan perjanjian *ijarah*.
- v. Pelanggan akan membuat *installment* yang mana bayaran tersebut berfungsi membeli syer bank dalam perkongsian tersebut secara beransur-ansur sehinggalah pelanggan mendapat hakmilik sepenuhnya terhadap perkongsian tersebut.

Dalam mengaplikasi konsep *Musharakah Mutanaqisah* dalam amalan pembiayaan perumahan, ada 2 pihak yang terlibat iaitu pemodal dan pembeli. Pemodal mungkin terdiri dari orang perseorangan, kumpulan-kumpulan individu atau institusi perbankan. Pembeli pula mungkin terdiri daripada orang perseorangan, kumpulan-kumpulan individu atau organisasi-organisasi yang berminat membeli sesuatu barangan.<sup>28</sup> Dalam kes pembiayaan perumahan oleh pihak bank, bank akan menjadi pemodal manakala pelanggan adalah pembeli yang akan turut berkongsi menyumbangkan modal dalam mendapatkan rumah. Modal pembeli adalah kurang berbanding modal bank di awal perkongsian.

#### Jihad Ekonomi Dalam Perbankan Islam di Malaysia

Sejak perbankan Islam ditubuhkan di Malaysia pada tahun 1983,<sup>29</sup> ianya telah melalui pelbagai cabaran dan rintangan. Malah, perbankan Islam tanahair tidak pernah sunyi daripada kritikan sehingga mencetuskan pelbagai kontroversi dan pertikaian. Namun segala yang berlaku itu sebenarnya adalah merupakan proses kematangan dan penyaringan yang perlu dilalui oleh perbankan Islam untuk membuktikan keutuhannya dalam mengharungi pelbagai cabaran ekonomi semasa.

Antara isu yang hangat diperbincangkan di Malaysia baik di kalangan masyarakat umum mahupun ahli akademik adalah isu pembiayaan perumahan yang menggunakan akad *Bay' Bithaman Ajil*. Kadar harga jualan yang tidak munasabah serta kadar keuntungan yang terlampau tinggi adalah merupakan antara masalah-masalah utama yang sering dipertikaikan.

Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak telah mencadangkan agar pendekatan yang lebih efisien dapat diambil sepertimana yang telah dilaksanakan oleh beberapa institusi kewangan di luar negara sama ada di Timur Tengah, Eropah dan Amerika Syarikat. Pendekatan yang dimaksudkan

<sup>27</sup> Bank Negara Malaysia (2006), *op. cit.*, h. 10-11.

[http://www.bnm.gov.my/guidelines/01\\_banking/04\\_prudential\\_stds/07\\_shariah\\_resolution.pdf](http://www.bnm.gov.my/guidelines/01_banking/04_prudential_stds/07_shariah_resolution.pdf) (11 Jun 2008)

<sup>28</sup> Diubahsuai dari Mohd Ezani Mohd Hassan (1987), *op. cit.*, h. 3.

<sup>29</sup> Nor Mohamed Yakcop (1996), *Teori, Amalan dan Prospek Sistem Kewangan Islam di Malaysia*, Kuala Lumpur: Utusan Publication and Distribution Sdn Bhd, ms 52.



adalah pembiayaan secara *Musharakah Mutanaqisah*. Menurut kajian yang telah dijalankan oleh mereka, pembiayaan tersebut telah dilaksanakan dengan jayanya sejak 1980-an lagi. Justeru itu, kedua-duanya mencadangkan agar ianya dijadikan alternatif baru bagi menggantikan konsep pembiayaan yang sedia ada di Malaysia.<sup>30</sup>

Manakala Osman Sabran di dalam kajiannya terhadap urusniaga *Bay' Bithaman Ajil* telah menyenaraikan beberapa kelemahan yang terdapat di dalam akad tersebut.<sup>31</sup> Ini membuktikan bahawa di sebalik kadar harga jualan dan kadar keuntungan yang terlampau tinggi, terdapat beberapa bebanan lagi yang perlu ditanggung oleh para pelanggan di mana ianya jelas bertentangan dengan *Maqasid Syari'ah* yang sebenar.

Justeru itu, Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia di dalam mesyuaratnya yang ke 56 pada 6 Februari 2006 telah memutuskan bahawa produk pembiayaan berdasarkan kontrak *Musharakah Mutanaqisah* merupakan satu bentuk kontrak yang diiktiraf dalam muamalat Islam.<sup>32</sup> Sehubungan dengan itu, beberapa buah institusi kewangan telah mula mengorak langkah untuk menggunakan konsep ini bagi menggantikan konsep pembiayaan sedia ada secara berperingkat-peringkat.

Di samping permasalahan-permasalahan yang diperbincangkan di atas, kemasukan beberapa institusi kewangan Islam antarabangsa yang berprestij serta berpengaruh ke dalam pasaran setempat juga memainkan peranan penting di dalam mengubah corak pemikiran dan pendekatan yang dipersembahkan oleh institusi perbankan Islam setempat. Kini, prinsip *Bay' Bithaman Ajil* yang telah sekian lama dipertahankan di Malaysia dilihat sudah semakin hilang "taring"nya memandangkan prinsip *Musharakah Mutanaqisah* mempunyai lebih daya saing serta lebih mesra terhadap *Maqasid Syari'ah*.

### Kesimpulan

Berasaskan rentetan senario yang berlaku, *Musharakah Mutanaqisah* dianggap suatu bentuk alternatif kepada produk pembiayaan di dalam sistem perbankan Islam di Malaysia. *Musharakah Mutanaqisah* dilihat sebagai usaha jihad dalam memperkembangkan instrumen-instrumen perbankan berteraskan konsep Islam. Bahkan prinsip tersebut juga dilihat sebagai sebuah instrumen yang mesra pelanggan dan selari dengan *Maqasid Syari'ah*. Ianya juga dilihat sebagai sebuah instrumen pembiayaan yang diterima baik oleh para sarjana Islam sama ada di peringkat nasional mahupun di peringkat global.

### Bibliografi

- Ab. Mumin Ab. Ghani (1999), *Sistem Kewangan Islam dan Pelaksanaannya di Malaysia*, Kuala Lumpur : Jabatan Kemajuan Islam Malaysia.
- Ahamed Kameel Mydin Meera dan Dzuljastri Abdul Razak (2005), "Islamic Home Financing through *Musharakah Mutanaqisah* and *al-Bay' Bithaman Ajil* Contracts: A Comparative Analysis", *Review of Islamic Economics*, Vol. 9, No. 2, ms 5-30.

<sup>30</sup> Ahmed Kameel Mydin Meera and Dzuljastri Abdul Razak (2005), *Op. Cit.* ms 20-22

<sup>31</sup> Osman Sabran (2000), *Urusniaga al-Bay' Bithaman Ajil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*, Johor: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia, ms 18-35.

<sup>32</sup> Bank Negara Malaysia (2007), *Op. Cit.* ms 22.



- 'Ali Ahmad Al-Salus (2005), *Mausu'ah Al-Qadaya Al-Fiqhiyyah Al-Mu'asarah wa Al-Iqtisad Al-Islami*, Mesir: Maktabah Dar Al-Qur'an, Cetakan Kelapan.
- Amini Amir Abdullah (1997), *Tamadun Islam*, Serdang: UPM, hal 64
- Bank Negara Malaysia (2007), *Resolusi Syariah Dalam Kewangan Islam*, Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Boulem Bendjilali dan Tariqullah Khan (1995), *Economics of Diminishing Musharakah*, Jeddah: Islamic Reserach and Training Institute.
- M Umer Chapra (1998), "Towards an Islamic Financial System", *Journal of Islamic Economic*, Vol. 1, No. 2, ms 1-30.
- Mohd Kamal Khir et. al (2008), *Longman Islamic Banking, A Practical Perspective*, Petaling Jaya: Pearson Malaysia.
- Muhammad Imran Ashraf Usmani (2002), *Meezan Bank's Guide to Islamic Banking*, Karachi: Darul Ishaat.
- Muhammad Nejatullah Siddiqi (1983), *Issues in Islamic Banking, Selected Papers*, Leicester: The Islamic Foundation.
- Muhammad Taqi Usmani (2001), *The Text on the Historic Judgement on Riba (Interest)*, Petaling Jaya: The Other Press.
- Muhammad Taqi Usmani (2002), *An Introduction to Islamic Finance*, The Hague: Kluwer Law International.
- Mustafa Kamal Basri dan Fauzi Jaafar, 'Jihad ekonomi Melayu Perlu dijadikan misi nasional ke arah memajukan bangsa – PM', *Utusan Malaysia*, 7/6/2006.
- Mustaffa Abdullah (2005), *Jihad dalam al-Quran*, KL: Universiti Malaya.
- Nor Mohamed Yacop (1996), *Teori, Amalan dan Prospek Sistem Kewangan Islam di Malaysia*, Kuala Lumpur: Utusan Publication and Distribution Sdn. Bhd.
- Nur Al-Din 'Abdul Karim al-Kawamilah (2006), *Al-Musharakah Al- Mutanaqisah wa Tatbiqatuha Al-Mu'asarah: Al-Bank Al-Islami Al-Urduni Namuzijan*, Disertasi Sarjana Ilmu Wahyu (*Usul Fiqh*), Kuliyyah Ilmu Wahyu dan Kemanusiaan, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia.
- Osman Sabran (2000), *Urusniaga al-Bay' Bithaman Ajil Dalam Mekanisme Pembiayaan Tanpa Riba*, Johor: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- Salahuddin Ahmed (2006), *Islamic Banking, Finance and Insurance A Global Overview*, Kuala Lumpur: A.S. Noordeen.
- Sudin Haron (1996), *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*, Kuala Lumpur: Berita Publishing Sdn Bhd.
- Suruhanjaya Sekuriti (2007), *Resolutions of the Securities Commision Shariah Advisory Council*, Kuala Lumpur: Suruhanjaya Sekuriti, Cetakan Kedua.
- Wahbah Al-Zuhaili (1996), *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, Damsyik: Dar Al-Fikr, Cetakan Ketiga.
- Wahbah Al-Zuhaili (2002), *Al-Mu'amalat Al-Maliyah Al-Mu'asarah*, Damsyik: Dar Al-Fikr.
- Ziauddin Ahmad (1989), "Islamic Banking at the Crossroads", *Journal of Islamic Economics*, Vol. 2, No. 1, ms 23-43.
- Laman web Meezan Bank,  
<http://www.meezanbank.com/upload/annualReport2007.pdf>, 15 Jun 2008
- Laman web Kuala Lumpur Business School,  
<http://klbs.com.my/Pdf/IFD1.pdf>, 15 Jun 2008.
- Laman web Guardian,  
<http://www.guardian.co.uk/money/2008/jun/29/mortgages.islam>, 30 Jun 2008  
<http://www.guardian.co.uk/money/2005/sep/07/islamicfinance.lloydstsbgroup>, 15 Jun 2008.



Laman web HSBC,

[http://www.hsbcamanah.co.uk/1/2/personal/travel-international/hsbc-amanah/amanah-home-finance;jsessionid=0000YSzGHHLsFbXgWEgB\\_TYObLN:12c58nvti](http://www.hsbcamanah.co.uk/1/2/personal/travel-international/hsbc-amanah/amanah-home-finance;jsessionid=0000YSzGHHLsFbXgWEgB_TYObLN:12c58nvti), 15 Jun 2008.

Laman web Al-Buraq,

<http://www.alburaq.co.uk/index.asp>, 15 Jun 2008.

Laman web Lloyds TSB,

[http://www.mediacentre.lloydstsb.com/media/pdf\\_irmc/mc/press\\_releases/2005/march/islamic\\_home\\_finance.pdf](http://www.mediacentre.lloydstsb.com/media/pdf_irmc/mc/press_releases/2005/march/islamic_home_finance.pdf), 15 Jun 2008.

Laman web Asian Finance Bank,

[http://www.asianfinancebank.com/corporate\\_overview/corporate\\_shareholders.html](http://www.asianfinancebank.com/corporate_overview/corporate_shareholders.html), 2 Mei 2008.

Laman web Citibank,

<http://www.citi.com/citigroup/press/2007/070306c.htm>, 2 Mei 2008,

[http://www.citibank.com.my/APPS/portal/genericLoadPage.do?tabNo=9&htmlPageName=/prod/de/t/islamic\\_home\\_partner.htm](http://www.citibank.com.my/APPS/portal/genericLoadPage.do?tabNo=9&htmlPageName=/prod/de/t/islamic_home_partner.htm), 2 Mei 2008.

Laman web Kementerian Luar Negara, <http://www.kln.gov.my/prestasi/laporanprestasiKLN.pdf>, 2 Mei 2008.

Laman web Maybank Islamic,

[http://www.maybank2u.com.my/corporate/press\\_release/2007/120907.shtml](http://www.maybank2u.com.my/corporate/press_release/2007/120907.shtml), 2 Mei 2008,

[http://www.maybank2u.com.my/maybankislamic/products\\_services/personal/home\\_equity.shtml](http://www.maybank2u.com.my/maybankislamic/products_services/personal/home_equity.shtml), 2 Mei 2008.

Laman web RHB Islamic Bank,

[http://www.rhb.com.my/press\\_release/2007/11-22.shtml](http://www.rhb.com.my/press_release/2007/11-22.shtml), 2 Mei 2008,

<http://www.rhbislamicbank.com.my/index.asp?fuseaction=financing.main>, 2 Mei 2008.